
Pelican DK Propco 10 ApS

Skodsborgvej 48A, DK-2830 Virum

Årsrapport for 2022

Annual Report for 2022

CVR-nr. 40 26 75 57

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22/6 2023

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 22/6 2023

Burkhardt Franz
Dirigent
Chairman of the General Meeting



Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	8
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	9
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	12
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	13

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Pelican DK Propco 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 22. juni 2023
Virum, 22 June 2023

Direktion

Executive Board

Burkhart Franz
adm. direktør
CEO

Rune Petersen
direktør
Executive Officer

Allan Agerskov
direktør
Executive Officer

Merete Kjær Buchgreitz
direktør
Executive Officer

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Pelican DK Propco 10 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2022 of the Company and of the results of the Company operations for 2022.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Pelican DK Propco 10 ApS

To the Shareholder of Pelican DK Propco 10 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Pelican DK Propco 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Pelican DK Propco 10 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-

using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

sidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 22. juni 2023

Hellerup, 22 June 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kyhnav

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne40028

Pawel C. Michalak

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne48479

Addo Sign identification number: 60fdc373-951f-415a-9558-2a83e2dc8a83

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Pelican DK Propco 10 ApS
Skodsborgvej 48A
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 40 26 75 57

CVR No: 40 26 75 57

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 13. februar 2019

Incorporated: 13 February 2019

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Financial year: 4th financial year

Hjemstedskommune: Rudersdal

Municipality of reg. office: Rudersdal

Direktion
Executive Board

Burkhart Franz
Rune Petersen
Allan Agerskov
Merete Kjær Buchgreitz

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Swedbank
Kalvebod Brygge 45
DK-1560 København

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme samt anden virksomhed som efter direktionens skøn er nært beslægtet hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 23.443.327, heraf værdireguleringer på DKK -26.900.000, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 105.238.840.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Key activities

The objects of the company are to own and operate properties as well as other companies which, in the opinion of the Executive Board, are closely related to this.

Development in the year

The income statement of the Company for 2022 shows a loss of DKK 23,443,327, of which value adjustments amount to DKK -26,900,000, and at 31 December 2022 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 105,238,840.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttotab før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		-517.068	586.908
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>		-26.900.000	95.489.798
Bruttotab efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		-27.417.068	96.076.706
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		0	39.789
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	1	-2.396.273	-2.371.562
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-29.813.341	93.744.933
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	6.370.014	-20.564.933
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-23.443.327	73.180.000

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-23.443.327	73.180.000
		-23.443.327	73.180.000

Addo Sign identification number: 60fdc373-951f-415a-9558-2a83e2dc8a83

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		186.000.000	212.900.000
Materielle anlægsaktiver	3	186.000.000	212.900.000
Anlægsaktiver		186.000.000	212.900.000
<i>Fixed assets</i>			
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		39.010	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		1.233.564	346.014
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		168.160	33.527
Tilgodehavender		1.440.734	379.541
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		574.561	610.072
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		2.015.295	989.613
<i>Current assets</i>			
Aktiver		188.015.295	213.889.613
<i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		105.188.840	128.632.167
Egenkapital Equity		105.238.840	128.682.167
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		31.948.177	38.025.573
Hensatte forpligtelser Provisions		31.948.177	38.025.573
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		50.022.692	0
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	4	50.022.692	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		334.270	85.891
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	4	0	46.834.164
Anden gæld <i>Other payables</i>		471.316	261.818
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		805.586	47.181.873
Gældsforpligtelser Debt		50.828.278	47.181.873
Passiver Liabilities and equity		188.015.295	213.889.613
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	5		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	6		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	7		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	50.000	128.632.167	128.682.167
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-23.443.327	-23.443.327
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	50.000	105.188.840	105.238.840

Addo Sign identification number: 60fdc373-951f-415a-9558-2a83e2dc8a83

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2022	2021
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.393.596	2.330.517
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	2.677	1.256
<i>Other financial expenses</i>		
Kursreguleringer omkostninger	0	39.789
<i>Exchange adjustments, expenses</i>		
	2.396.273	2.371.562
2 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-290.949	-346.014
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-5.917.645	21.093.475
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.669	-182.528
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	-159.751	0
<i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>		
	-6.370.014	20.564.933

Addo Sign identification number: 60fdc373-951f-415a-9558-2a83e2dc8a83

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	40.942.280
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>40.942.280</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	171.957.720
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-26.900.000
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>145.057.720</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>186.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af almindelig anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav mv.

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er beregnet af en uafhængig valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF calculations) based on management's expectations for future cash flow, required rate of return etc.

As fair value of investment properties has been assessed by an independent assessor.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

	2022	2021
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	186.000.000	212.900.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	-26.900.000	95.489.798
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år	10 år
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	6,75%	6,50%
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	3,00%	5,00%
Initial yield <i>Initial yield</i>	2,50%	2,50%
Exit yield <i>Exit yield</i>	4,75%	4,50%

Addo Sign identification number: 60fdc373-951f-415a-9558-2a83e2dc8a83

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Mellem 1 og 5 år	50.022.692	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	50.022.692	0
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	46.834.164
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	50.022.692	46.834.164

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Pelican Denmark Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of the Pelican Denmark Holding ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Nærtstående parter

Related parties

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company:

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>
Pelican Denmark Holding ApS	Skodsborgvej 48A, 2830 Virum

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Pelican DK Propco 10 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

The Annual Report of Pelican DK Propco 10 ApS for 2022 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2022 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Income Statement

Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises as well as office expenses.

Gross profit/loss after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

The Company is jointly taxed with affiliated Danish enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Hvis byggeriet er så fremskredet, at dagsværdien kan måles pålideligt, indregnes ejendomme til dagsværdi fratrukket estimerede omkostninger til færdiggørelse.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Balance Sheet

Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

When the fair value can be measured reliably, the property is measured at fair value less cost to complete.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende entreprisarbejder, forsikringspræmier og abonnementer.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udliggning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning construction contracts, insurance premiums and subscriptions.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

Current tax receivables and liabilities













Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Financial debts

Debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature. The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.

Signers

  Merete Kjær Buchgreitz CFO 617f15a2-b7d1-4ab8-8e47-6cbfa825fe5b 6/22/2023 4:36 PM	  Willfried Burkhart Franz CEO 3818ec8f-3875-4b38-94bd-2e46211534b8 6/22/2023 7:58 PM
  Allan Agerskov COO 40d810eb-26e7-470a-a331-9898580e7bf0 6/23/2023 10:28 AM	  Henrik Kyhnaav CIO fbf0ef22-01e3-470d-80ea-1c87d060ddbc 6/23/2023 11:15 AM
  Pawel Christof Michalak 2507a8cc-a8c5-42e2-8caf-20cd291e4b51 6/23/2023 12:13 PM	  Rune Petersen CIO 3002cb65-f6b2-45d4-8eca-d499de1f96f9 6/23/2023 3:06 AM

Documents in the transaction

Pelican DK Propco 10 ApS - Årsrapport 2022.pdf	<i>This document</i>
Pelican DK Propco 3 ApS - Årsrapport 2022.pdf	
Pelican DK Propco 4 ApS - Årsrapport 2022.pdf	
Pelican DK Propco 6 ApS - Årsrapport 2022.pdf	
Pelican DK PropCo 11 ApS - Årsrapport 2022.pdf	
Pelican DK PropCo 12 ApS - Årsrapport 2022.pdf	
Pelican DK PropCo7 ApS - Årsrapport 2022.pdf	



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document

The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.

Pelican DK PropCo8 ApS - Årsrapport 2022.pdf

Pelican DK PropCo9 ApS - Årsrapport 2022.pdf

Pelican Management ApS - Årsrapport 2022.pdf

Pelican Denmark Development ApS - Årsrapport 2022.pdf

Pelican DK Opco 2 ApS - Årsrapport 2022.pdf

Pelican DK Opco 3 ApS - Årsrapport 2022.pdf

Pelican DK OpCo 4 ApS - Årsrapport 2022.pdf

Pelican DK OpCo 5 ApS - Årsrapport 2022.pdf

Pelican DK Opco1 ApS - Årsrapport 2022.pdf

Pelican Denmark Holding ApS - Årsrapport 2022.pdf

Pelican Denmark Holding-Auditor's Long-form Report 2022.pdf

Ledelsens regnskabserklæring Pelican 2022.pdf



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document

The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.